

# Megenstraat 83

## TILBURG



**VRAAGPRIJS**

**€ 425.000 K.K.**

013 234 0444  
info@kmm-makelaars.nl  
kmm-makelaars.nl

**KMM**  
MAKELAARS  
KARIN MEIERMATTERN

## Kenmerken



### Woonoppervlakte

110 m<sup>2</sup>

### Aantal kamers

4

### Perceeloppervlakte

149 m<sup>2</sup>

### Aantal slaapkamers

3

### Inhoud

388 m<sup>3</sup>

### Bouwjaar

1996

### Soort woning

eengezinswoning

### Energie label

A



## **Wonen aan het groen, met de zon in je tuin en rust voor de deur**

Aan het einde van een rustige straat, die overgaat in een groene strook, ligt deze verrassend sfeervolle en energiezuinige tussenwoning. Hier bepalen groen en ruimte het straatbeeld en woon je in alle rust, zonder verkeer voor de deur.

Van buiten al een charmante verschijning, maar eenmaal binnen ontvouwt zich een warm, comfortabel en instapklaar huis met een fijne indeling. De woonkamer is heerlijk tuingericht, de keuken ligt aan de voorzijde en is aangenaam licht en open, en boven vind je drie volwaardige slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen. De zonnige achtertuin op het noordwesten maakt het plaatje compleet, met volop privacy en rust. Dit alles met vrij zicht op een groen plein, zonder directe overburen en met voldoende parkeergelegenheid op korte afstand.

Wat daarnaast deze plek extra aantrekkelijk maakt, is de bereikbaarheid. In de directe omgeving vind je volop groen, zoals het nabijgelegen Maarheezepark en de Dongevallei, maar ook winkels, scholen en sportvoorzieningen die zich op korte fietsafstand bevinden. Daarnaast is ook de bereikbaarheid met auto en openbaar vervoer uitstekend. Via nabijgelegen uitvalswegen en het station Tilburg Reeshof ben je snel onderweg richting het centrum, Breda of Eindhoven.

## **Thuiskomen begint buiten**

De fraai aangelegde voortuin vormt de entree van de woning en geeft direct een verzorgde en uitnodigende eerste indruk. Keramische tegels, cortenstaal plantenbakken en leibomen zorgen hier voor een stijlvolle entree die de sfeer van de woning al subtiel aankondigt.

Binnenkomend in de hal ervaar je een nette en functionele ruimte met de meterkast (7 groepen, 2 aardlekschakelaars, glasvezel en stadsverwarming), een deels betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de trapopgang waaronder praktische bergruimte. Wanneer je doorloopt richting de leefruimte, valt direct de moderne aluminium deur van GewoonGers op, een subtiele blikvanger die de toon zet voor de rest van de woning. De leefruimte voelt meteen prettig aan. Hier loopt alles op een natuurlijk manier in elkaar over: koken, tafelen en ontspannen.

Aan de voorzijde ligt de keuken, die dankzij de grote raampartij heerlijk licht is en uitzicht biedt op de voortuin en het groen van het plein. Het moderne interieur bestaat uit een L-vormige opstelling met een kunststof werkblad, veel kast- en laderuimte en inbouwapparatuur zoals een Bauknecht vaatwasser, inductiekookplaat en een recirculatiekap. De separate kastenwand voegt extra comfort toe met een combi-oven/magnetron van Bauknecht en een Whirlpool koelkast en vriezer. Alles is logisch geplaatst en praktisch in gebruik.

Centraal in deze ruimte is er volop plaats voor een royale eettafel; een fijne plek waar je samenkomt, eet en de dag bespreekt. Aan de achterzijde bevindt zich het comfortabele zitgedeelte. Hier zorgen de openslaande tuindeuren voor een mooie verbinding met buiten. De afwerking met laminaatvloer en spuitwerk op wanden en plafond zorgt voor een rustige basis, terwijl details zoals akoestische wandpanelen extra sfeer toevoegen.

## Licht en ruimte

Op de eerste verdieping kom je op een lichte overloop die toegang geeft tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. Beide kamers beslaan de volledige breedte van de woning en hebben, net als de overloop, een doorlopende laminaatvloer en spuitwerk op wanden en plafonds, wat bijdraagt aan een aangenaam ruimtelijk gevoel.

Aan de voorzijde ligt een royale slaapkamer met vrij uitzicht op het groene plein. Aan de achterzijde bevindt zich de hoofdslaapkamer, die net dat beetje extra sfeer en geborgenheid biedt en daarmee een bijzonder fijne plek vormt. Het grote raam zorgt bovendien voor prettige lichtinval en uitzicht op de tuin.

De centraal gelegen badkamer is verzorgd en modern uitgevoerd, met een walk-through douche, wandcloset en een badkamermeubel met enkele wastafel en praktische opbergruimte. De ruimte is volledig betegeld en afgewerkt met een stucwerk plafond met inbouwspots, terwijl indirect licht in de nis een subtiel en sfeervol accent toevoegt. Een designradiator en mechanische ventilatie zorgen voor extra comfort.

## Volwaardig en veelzijdig

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop is aan beide zijden volop bergruimte aanwezig – ideaal voor spullen die je uit het zicht wilt houden.

De derde kamer is een volwaardige en lichte ruimte dankzij de dakkapel aan de achterzijde. Momenteel ingericht als wasruimte en voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger, vaste kastruimte en de unit van de mechanische ventilatie.

De ruimte is qua indeling en afwerking (laminaatvloer en spots in het plafond) volledig geschikt als extra slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of speelzolder.

## **Zon, privacy en groen**

De voor- en achtertuin zijn de afgelopen jaren met zorg opnieuw ingericht, vormen een verlengstuk van de woning en sluiten qua sfeer naadloos aan op die van de woning.

Waar de voortuin, voorzien van keramische tegels, cortenstaal plantenbakken en leibomen, een stijlvolle entree vormt, is de achtertuin een plek waar je graag verblijft.

Gelegen op het noordwesten geniet je hier volop van de zon, terwijl de volledige omsluiting zorgt voor veel privacy. Het terras direct aan de woning, voorzien van een elektrisch zonneschermbalk, maakt het een fijne plek voor warme dagen en lange zomeravonden. Verder is de tuin fraai aangelegd, met een gazon en opgemetselde plantenbakken, en praktisch ingericht met een afgeschermd plekje voor de containers en een houten berging met elektra en verlichting. De schuttingen aan beide zijden zijn in 2023 vernieuwd. Met een achterom en zowel in de voor- als achtertuin buitenverlichting en een buitenkraan is ook aan het dagelijkse gemak gedacht.

## **Rustig wonen met alles dichtbij**

De woning ligt in Tuindorp De Kievit, een rustige en ruim opgezette wijk in de Reeshof. De straat zelf is rustig, met uitsluitend bestemmingsverkeer en een vriendelijk, groen karakter.

Op loopafstand ligt het Maarheezepark en ook natuurgebieden zoals de Dongevallei en het Reeshofbos zijn dichtbij. In de wijk zelf zijn volop speelplekken aanwezig en het geheel is duidelijk ingericht met het oog op comfortabel en kindvriendelijk wonen. Voor dagelijkse voorzieningen zijn winkelcentra zoals Heyhoef en Dalempromenade snel bereikbaar, net als scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten.

De bereikbaarheid is uitstekend: met station Tilburg Reeshof op korte fietsafstand en goede ontsluitingswegen ben je binnen circa 15 minuten in het centrum van Tilburg en binnen 20 tot 30 minuten in steden als Breda en Eindhoven.

## Pluspunten op een rijtje...

- Vrij zicht op groen plein en geen directe overburen
- Rustige ligging zonder autoverkeer voor de deur
- Tuingerichte woonkamer met openslaande deuren
- Zonnige en privacyrijke achtertuin op het noordwesten
- Moderne en complete keuken aan de voorzijde
- Drie volwaardige (slaap)kamers verdeeld over twee verdiepingen
- Keurige, moderne badkamer
- 6 zonnepanelen (2023)
- Energielabel A
- Vernieuwde schuttingen (2023)
- Sfeervolle en verzorgde voor- en achtertuin

## Benieuwd hoe het voelt om hier te wonen?

Plan een bezichtiging en laat je verrassen door de ruimte, de sfeer en de rust van dit bijzondere – instapklare – huis!

\* \* \*

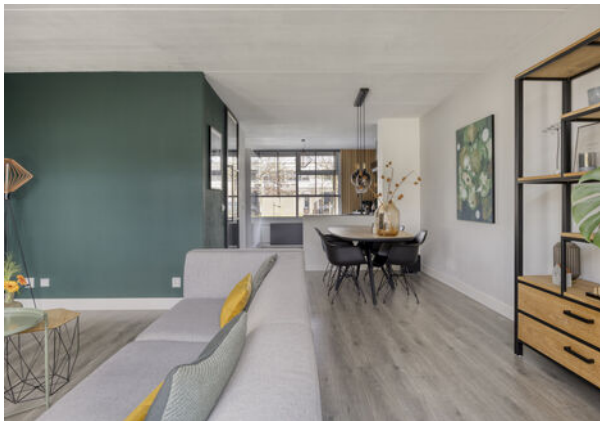
**Algemeen:** Aanvaarding in overleg

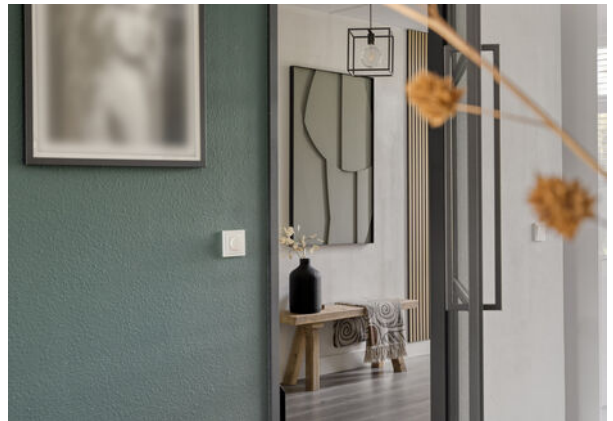
**Waarborgsom/bankgarantie:** In de op te stellen verkoopakte zal gebruik worden gemaakt van de in art. 5 van het NVM-koopcontract genoemde waarborgsom/bankgarantie.

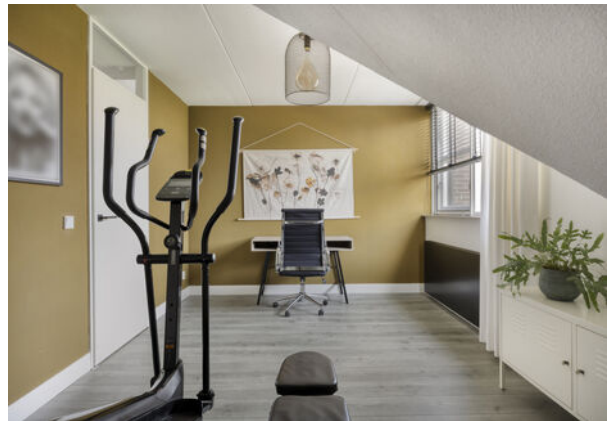
**Meetinstructie gebaseerd op NEN2580.** De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bv interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De NEN 2580 meetnorm - gebruikt bij het vaststellen van de genoemde m<sup>2</sup> - is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlak (bv dakraam) > 0,5 m<sup>2</sup> niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. KMM Makelaars laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf.









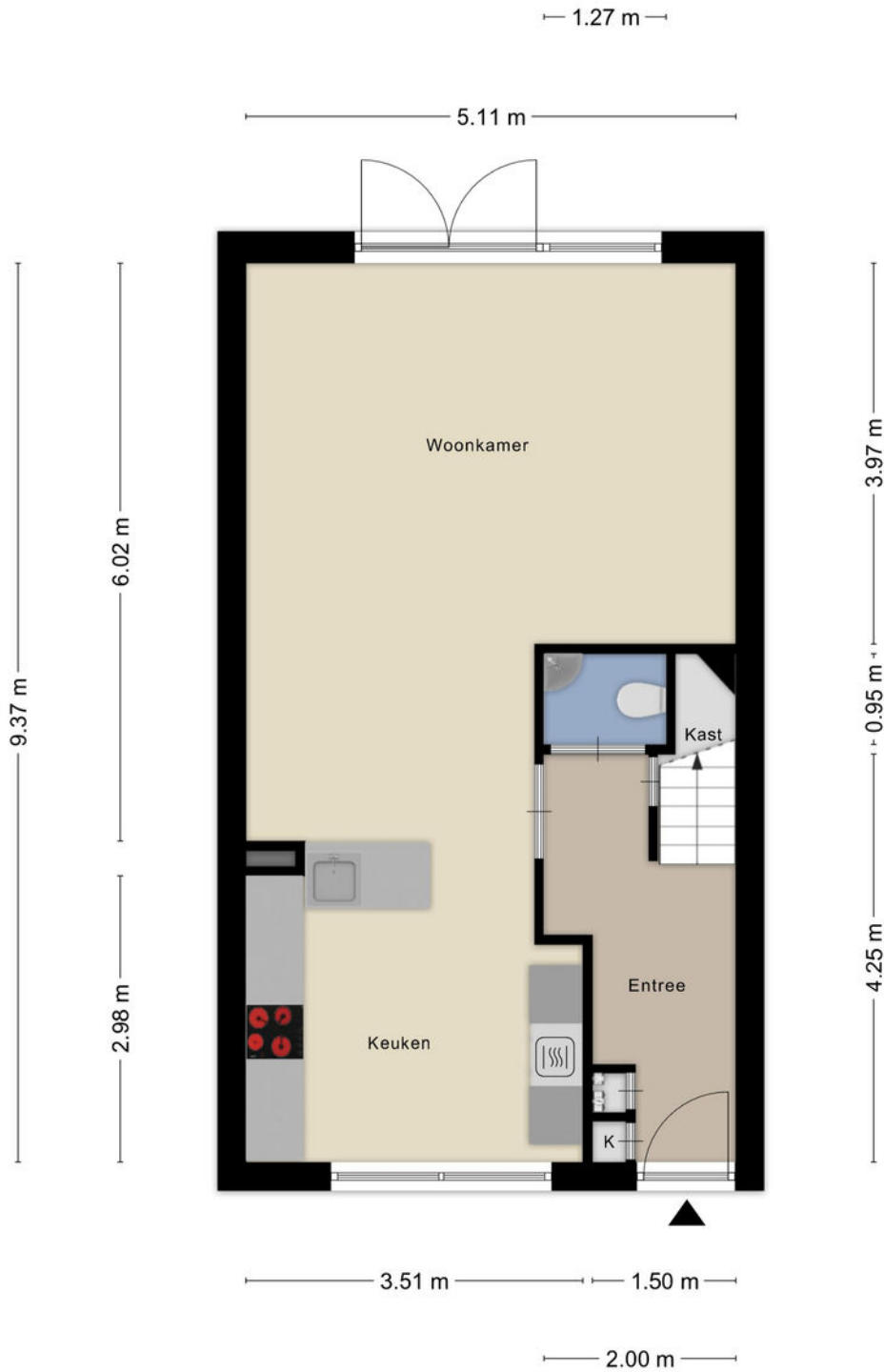








# Plattegrond



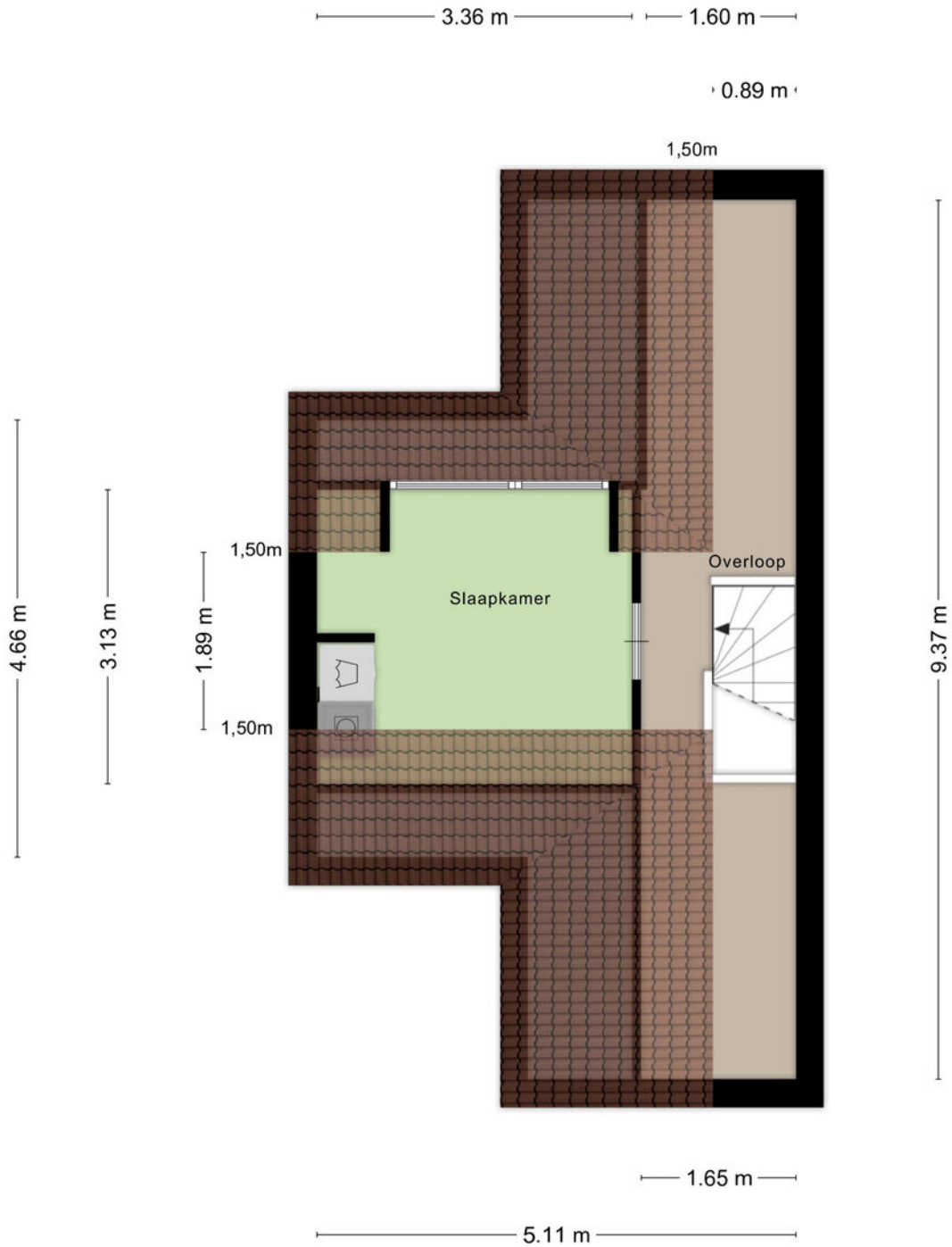
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



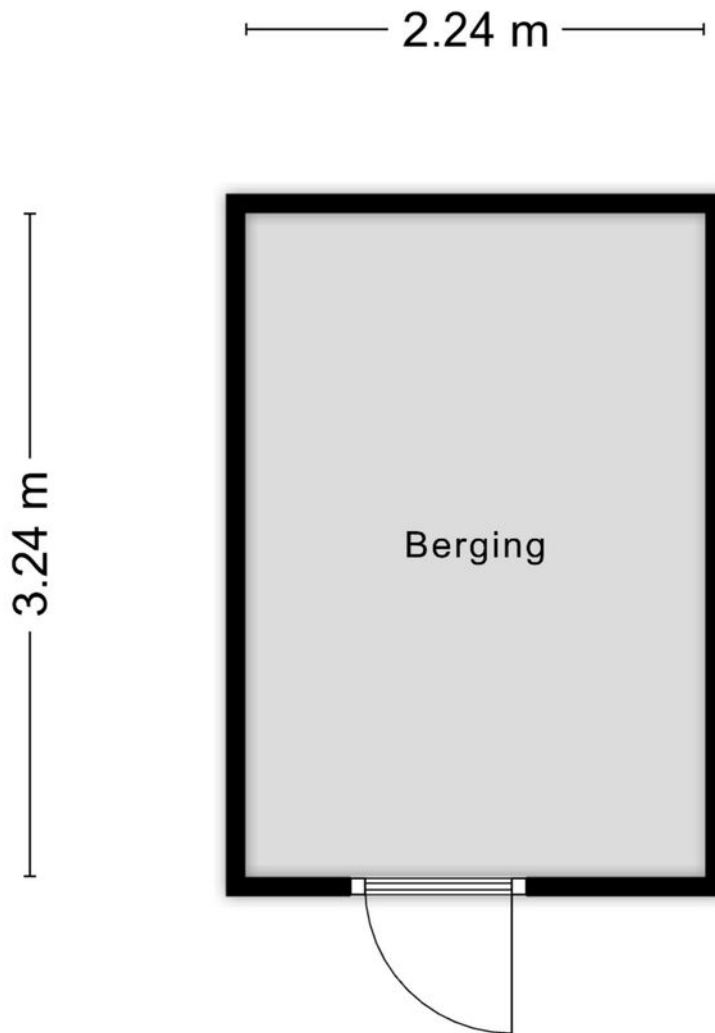
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

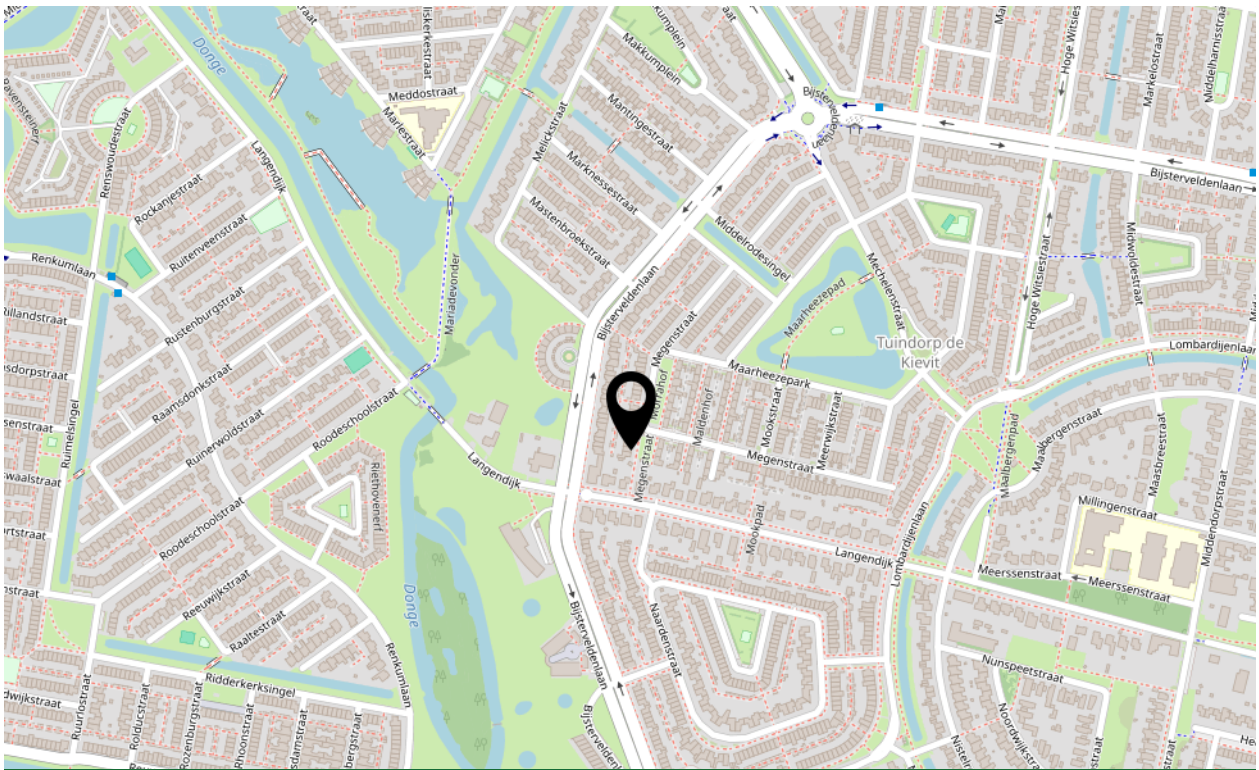
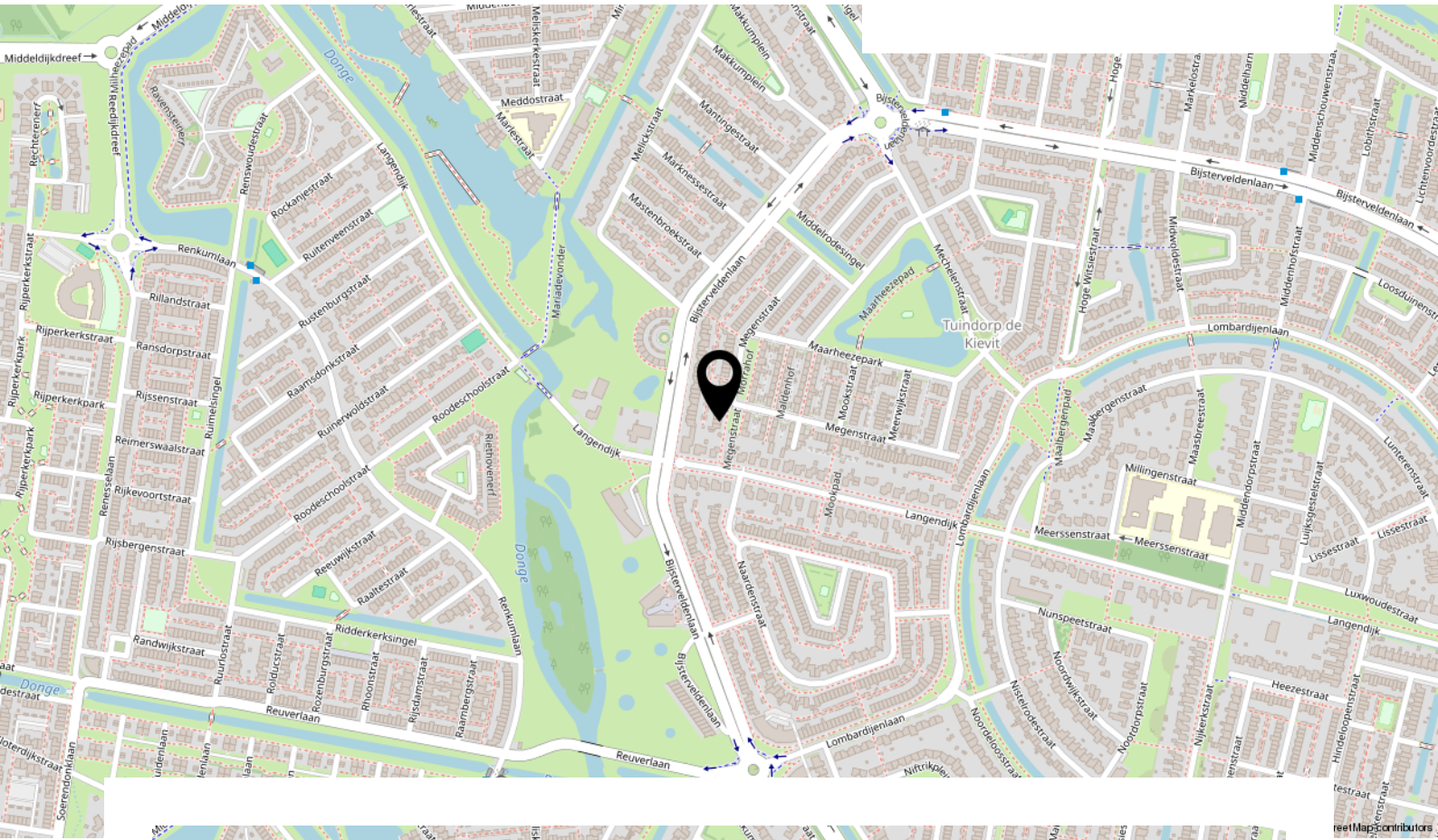


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
	Huisnummer	Sectie AG	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1683	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Locatie



Megenstraat 83, Tilburg

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Ledstrip (nis) badkamer	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer		X	
- Twee witte plankjes voorste slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Akoestische wandpanelen	X		
- Gers-deur woonkamer	X		
- Kapstok gang	X		
- Trapleuningen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Spiegel toilet	X		
- Plankjes toilet		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel	X		
- Badkamerradiator	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Losse opklickscreens	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)		X	



# INTERESSE IN DEZE WONING?



**KMM**  
MAKELAARS  
KARIN MEIERMATTERN

**Neem vrijblijvend contact  
met ons op:**

013 234 0444 | Kijkduinlaan 97, 5045 PH Tilburg  
[info@kmm-makelaars.nl](mailto:info@kmm-makelaars.nl) | [kmm-makelaars.nl](http://kmm-makelaars.nl)